

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

В статье рассматривается оценочная деятельность Республики Беларусь и ее проблемы в современных экономических условиях. Отмечается необходимость создания общественных саморегулирующих организаций, а также систему сбора, обработки, доступа, хранения и передачи информации для выполнения оценки объектов гражданских прав.

The article discusses the assessment activities of the Republic of Belarus and its problems in modern economic conditions. It is noted that it is necessary to create public self-regulatory organizations, as well as a system for collecting, processing, accessing, storing and transmitting information in order to evaluate civil rights objects.

Ключевые слова: оценочная деятельность; оценщик; проблемы оценочной деятельности; недвижимое имущество; информация; весовые коэффициенты.

Key words: valuation activity; estimator; problems of valuation activity; real estate; information; weights.

Развитие рыночных отношений в Республике Беларусь привело к возрождению понятия «частная собственность» и, как следствие, увеличению количества объектов собственности в хозяйственном обороте. Практически у каждого, кто задумывается реализовать свои права собственника, возникает вопрос о стоимости соответствующего объекта. Именно поэтому с целью минимизации риска потерь при проведении сделки прибегают к услугам специалистов-оценщиков [1, с. 148].

По данным Государственного комитета по имуществу по состоянию на 1 ноября 2020 г., в Республике Беларусь выдано 1 516 свидетельств об аттестации оценщиков на право проведения независимой оценки по следующим видам объектов оценки (таблица). При этом насчитывается более 200 оценочных организаций и около 90 индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность, из которых только 20 проводят независимую оценку самостоятельно.

Распределение аттестованных оценщиков по видам объектов оценки

Виды объектов оценки	Аттестованные оценщики	
	количество, чел.	удельный вес, %
Предприятия как имущественные комплексы, доли в уставном фонде юридического лица, ценные бумаги и имущественные права на них	34	2,24
Земельные участки и имущественные права на них	522	34,43
Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершенные строительством объекты и имущественные права на них	449	29,62
Машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы и имущественные права на них, другое имущество	399	26,32
Объекты интеллектуальной собственности и имущественные права на них	112	7,39
Итого	1 516	100,00
Примечание – Источник [2].		

Исходя из данных таблицы видно, что $\frac{2}{3}$ аттестованных оценщиков задействованы в сфере оценки земельных участков и капитальных строений. Это объясняется высокой стоимостью недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных

объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

При проведении оценки недвижимого имущества часто возникают проблемы.

Первая проблема связана с точечной оценкой стоимости собственности. Эксперты, работающие независимо друг от друга, дадут разные оценки стоимости одной и той же недвижимости. Для того чтобы это изменить, необходимо заменить точечную оценку стоимости интервальной, и числовой расчет следует вести вероятностными методами. Понятие оценки в математике подразумевает приблизительный расчет, чаще всего на уровне порядка числа.

Другая проблема – выбор весовых коэффициентов при согласовании расчетов стоимости собственности, выполненных по трем подходам. Каждый оценщик принимает весовые коэффициенты (коэффициенты значимости метода расчета) по своему усмотрению, и разница между оценками бывает существенна. Одним из выходов из этой ситуации является принятие весового коэффициента, равномерно распределенного в определенном диапазоне по каждому методу (подходу) оценки.

Одна из самых значимых проблем – достоверность информации. Это касается как рыночной информации о запрашиваемой и проданной цене оцениваемой стоимости собственности, так и информации по нормативам при расчете стоимости нормативным методом в затратном подходе.

Непрозрачность информации о реальных сделках купли-продажи недвижимости является одной из главных причин слабого методического обеспечения расчета ликвидационной стоимости, а соответственно, и точности определения ее величины. В европейских странах подобная информация является открытой и доступной, и проблем с расчетом этого вида стоимости в зарубежных странах не возникает.

Широкодоступной публичной информации не всегда бывает достаточно для формирования полного, достоверного представления об оцениваемой организации. Поэтому оценщик должен обладать определенными навыками социолога, психолога, журналиста для проведения интервью, составления опросного листа, грамотного проведения беседы с руководством и рядовыми сотрудниками организации, с партнерами и конкурентами. Полученная в результате интервьюирования информация зачастую оказывается весьма полезной.

Поэтому на сегодня лица, претендующие на получение свидетельства об аттестации оценщика, должны иметь высшее экономическое, юридическое или техническое образование [3].

Проблема низкого качества оценки недвижимости является следствием того, что оценочной деятельностью не всегда занимаются профессионалы. В результате заказчик (владелец недвижимости) может потерять на оценке довольно существенную сумму денег.

Без оценки недвижимости зачастую не обойтись при совершении сделок, обремененных кредитом. При этом нельзя назвать процедуру простой формальностью, связанной с дополнительными расходами. Исходя из документов оценки можно удостовериться в объективной ценности недвижимости. Независимость, профессиональность, объективность – главные требования, предъявляемые к процедуре и результатам оценки.

Заключение о независимой оценке и отчет – официальные документы, принимаемые как государственными учреждениями, так и коммерческими организациями. Определение достоверной стоимости – важнейший шаг для определения дальнейших действий с объектом недвижимости.

В Республике Беларусь отсутствует интегрированная автоматизированная система взаимодействия участников рынка оценочных услуг. У каждой из государственных структур есть свои системы, но оценщики практически не могут получить из них информацию, которая нужна для грамотной оценки. Таким образом, существующее положение требует создания единого информационного ресурса, который кроме сбора и хранения информации мог бы предоставить возможности для обработки данных.

Кроме этих проблем возникает еще одна – национальная система до сих пор не гармонизирована с международными нормами оценки. Основными причинами, которые затрудняют гармонизацию с международными стандартами, являются особое законодательство, которое существует только в Республике Беларусь, свои правила отчуждения и методы, которых вообще не существует в других странах, например индексный метод. Это одно из отличий национального законодательства от международного, но не единственное.

Большое место в развитии оценочной деятельности во всем мире отводится общественным объединениям. Однако в Беларуси нет развитой сети общественных саморегулируемых

организаций в области оценки, хотя номинально существует две зарегистрированные оценочные организации: Белорусское общество оценщиков (БОО) и Белорусская ассоциация экспертов и сюрвейеров на транспорте (БАЭС). Создание профессионального объединения оценщиков в Республике Беларусь является одной из важнейших задач. Такая организация должна объединять оценщиков и защищать их интересы, содействовать повышению уровня их профессиональной квалификации, создавать систему контроля качества услуг по оценке, организовывать сотрудничество с международными оценочными организациями.

В стране сегодня существует ряд проблем, которые охватывают регулирование и организацию оценочной деятельности. Анализ состояния и мировых тенденций в области оценочной деятельности показал, что для эффективного функционирования этого рынка необходимо обеспечить несколько важнейших условий. Надо создать развитую сеть общественных саморегулирующих организаций. Необходимо создать на высоком уровне систему сбора, обработки, доступа, хранения и передачи информации для выполнения оценки объектов гражданских прав. А также нужна продуманная государственная политика в области оценочной деятельности, сформированное и постоянно совершенствуемое законодательство. От того, насколько грамотно в дальнейшем будет выстроена система оценочной деятельности в стране, будут зависеть перспективы ее развития в направлении гармонизации с международными стандартами оценки.

Список использованной литературы

1. **Борздова, Т. В.** Повышение значимости института оценочной деятельности Республики Беларусь в современных экономических условиях / Т. В. Борздова // *Globalization and Business*. – 2016. – № 1. – С. 148–152.
2. **Государственный** комитет по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа : http://gki.gov.by/activity_branches/val/vcert/aed70a49f9e1e4e3.html. – Дата доступа : 08.02.2021.
3. **Об оценочной** деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 окт. 2006 г. № 615 // Нац. правовой интернет-портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.labrate.ru/laws/20061013_ukaz-615_ocenka-by.htm. – Дата доступа : 08.02.2021.